

SUMÁRIO

1. ASPECTOS PROCESSUAIS GERAIS DA LEI DE LOCAÇÕES	19
1.1 Tramitação dos processos nas férias e feriados forenses.....	19
1.2 Competência nas ações locatícias	24
1.2.1 A competência em razão do território	26
1.2.2 A competência definida prioritariamente conforme o foro de eleição	28
1.2.3 Subsidiariamente, o foro da situação da coisa.....	29
1.2.4 A regra do foro da situação do bem locado não se aplica a hipóteses de execução ou cobrança de aluguéis	33
1.3 O valor da causa nas ações locatícias.....	34
1.4 A citação, a intimação e a notificação nas ações de locação	39
1.4.1 Sobre as comunicações processuais postais: a polêmica acerca do aviso de recebimento.....	40
1.4.2 A prática de atos processuais por fax: posterior regramento pela Lei 9.800/1999	43
1.5 O efeito devolutivo: conceito.....	45
1.5.1 O exclusivo efeito devolutivo da apelação como regra nas ações locatícias	47

2. AS AÇÕES DE DESPEJO	51
2.1 Liminares em ação de despejo.....	54
2.1.1 As situações legalmente previstas para a concessão de liminares de despejo	56
2.1.2 A condição geral: a caução	57
2.1.3 Dispensa de caução: possibilidade excepcional	59
2.1.4 O tempo para desocupação decretada liminarmente: 15 dias.....	61
2.1.5 Primeira hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, I, da Lei de Locações): descumprimento do mútuo acordo de desocupação	62
2.1.6 Segunda hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, II, da Lei de Locações): extinção do contrato de trabalho	64
2.1.7 Terceira hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, III, da Lei de Locações): término do prazo de locação para temporada.....	65
2.1.8 Quarta hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, IV, da Lei de Locações): falecimento do inquilino sem deixar sucessor legítimo para a locação	66
2.1.9 Quinta hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, V, da Lei de Locações): permanência do sublocatário no imóvel, uma vez extinto contrato com o locatário.....	68
2.1.10 Sexta hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, VI, da Lei de Locações): necessidade de reparações urgentes no imóvel locado.....	69
2.1.11 Sétima hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, VII, da Lei de Locações): não apresentação de nova garantia	70
2.1.12 Oitava hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, VIII, da Lei de Locações): extinção do prazo de locação não residencial e intenção de retomada.....	71

2.1.13 Nona hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, IX, da Lei de Locações): falta de pagamento em contrato de locação desprovido de garantia.....	72
2.1.14 Além das liminares de despejo especificamente previstas na Lei 8.245/1991, seriam admissíveis liminares em ações de despejo a título de antecipação de tutela?.....	72
2.1.15 Tutela antecipada: generalidades	73
2.1.16 As tutelas antecipadas nas ações de despejo	77
2.1.17 Haveria o óbice da irreversibilidade?	80
2.1.18 Hipótese especial de concessão de tutelas antecipadas: tutelas de evidência, não necessariamente atreladas ao risco. Abuso do direito de defesa, manifesto propósito protelatório e incontrovérsia...	83
2.2 A necessidade de cientificação do sublocatário, uma vez proposta ação de despejo em face do locatário	86
2.3 O § 3.º recentemente inserido no art. 59 da Lei de Locações	88
2.4 Art. 60 da Lei 8.245/1991: ações de despejo fundadas na necessidade de obras no imóvel locado	89
2.5 Art. 61 da Lei 8.245/1991: concordância do locatário com a desocupação.....	91
2.6 Art. 62 da Lei 8.245/1991: as ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguéis e acessórios da locação...	92
2.6.1 Aspectos gerais da ação de despejo por falta de pagamento	92
2.6.2 A mudança da redação do <i>caput</i> do art. 62 da Lei 8.245/1991	94
2.6.3 A possibilidade de cumulação do pedido de despejo por falta de pagamento com a cobrança dos aluguéis e acessórios da locação.....	94
2.6.4 A inclusão do fiador no polo passivo da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação	95

2.6.5 Documento obrigatório da petição inicial da ação de despejo por falta de pagamento: a memória de cálculo do débito discriminada.....	98
2.6.6 A questão do interesse de agir para cumulação de despejo com cobrança quando a avença locatícia der-se por escrito. Não seria caso de ação de execução por quantia certa relativamente aos aluguéis e encargos em atraso?	99
2.6.7 Concomitância da ação de despejo cumulada com cobrança e da ação executiva de aluguéis e encargos: é possível?	101
2.6.8 Art. 62, II, da Lei 8.245/1991: a chamada “purgação da mora”	104
2.6.9 Art. 62, III, da Lei 8.245/1991	106
2.6.10 Art. 62, IV, da Lei 8.245/1991	107
2.6.11 Art. 62, VI, da Lei 8.245/1991: em caso de pedidos cumulados de despejo e de cobrança, a execução dos aluguéis e encargos não está condicionada à desocupação do imóvel.....	108
2.6.12 Art. 62, parágrafo único: a impossibilidade de emenda da mora se o locatário já houver tentado fazê-lo nos 24 meses anteriores.....	109
2.6.13 Art. 63 da Lei 8.245/1991: o julgamento de procedência da ação e a determinação de desocupação do bem locado.....	109
2.6.14 O art. 64 da Lei 8.245/1991: exigência de caução para a efetivação do despejo coativo.....	111
2.6.15 O art. 65 da Lei 8.245/1991	113
2.6.16 O art. 66 da Lei 8.245/1991	114
3. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS	117
3.1 Possibilidade de consignação de chaves	119
3.2 Procedimento da ação consignatória de aluguéis e acessórios.....	126

3.2.1 Procedimento da consignação extrajudicial.....	129
3.2.2 Procedimento da consignação judicial.....	130
3.3 Fixação do termo final do prazo para depósito das prestações na mesma relação processual.....	141
4. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL	145
4.1 Natureza jurídica da ação revisional	150
4.2 A questão do triênio previsto no art. 19.....	152
4.3 Possibilidade de manejo da ação revisional durante o prazo para desocupação do imóvel	155
4.4 Procedimento da ação revisional	159
4.5 Fixação de aluguel provisório.....	162
4.6 Defesa do réu.....	167
4.7 Perícia para a fixação do novo valor locativo.....	169
4.8 Fixação do novo aluguel por sentença.....	170
4.9 Possibilidade de desocupação do imóvel	175
4.10 Sucumbência na ação revisional	175
4.11 Da responsabilização do fiador pelo valor fixado na revisional de aluguel.....	176
5. AÇÃO RENOVATÓRIA	181
5.1 Nota introdutória	181
5.2 A lei de luvas.....	182
5.3 Objetivo da renovatória.....	184
5.4 As luvas.....	186
5.5 O fundo de comércio.....	187
5.6 Locações alcançadas	188
5.7 Requisitos para a renovatória.....	189
5.7.1 Contrato escrito e por prazo determinado.....	190
5.7.2 Prazo mínimo de cinco anos.....	190
5.7.2.1 Prazo ininterrupto.....	191
5.7.2.2 Contrato inicial por prazo pouco inferior a cinco anos.....	195

5.7.3 Exploração do mesmo ramo por três anos	197
5.7.3.1 Prova dessa circunstância	200
5.8 Legitimidade ativa na renovatória	202
5.8.1 Locatário	202
5.8.2 Sublocatário	203
5.8.3 Cessionário.....	206
5.8.3.1 Cessão da locação e autorização do locador	208
5.8.4 Sucessor	211
5.8.5 Sociedade	211
5.8.6 Sócio sobrevivente	214
5.8.7 Indústria e sociedade civil com fim lucrativo.....	215
5.9 Legitimidade passiva.....	216
5.9.1 Locador	216
5.9.2 Sublocador	217
5.9.2.1 Cessão da locação pelo locatário.....	218
5.9.3 Sucessores.....	219
5.10 Prazo para a propositura da ação	219
5.10.1 Prazo decadencial.....	220
5.11 Exceção de retomada	223
5.11.1 Obras determinadas pelo Poder Público.....	224
5.11.2 Modificação que aumente o valor do negócio ou da propriedade.....	226
5.11.3 Retomada do imóvel para uso próprio	228
5.11.3.1 Retomada para uso residencial.....	231
5.11.4 Retomada do imóvel para transferência do fundo de comércio	232
5.11.5 Vedação à exploração do mesmo ramo de atividade.....	234
5.11.6 Espaço em <i>shopping center</i> – outra exceção.....	236

5.12 Petição inicial da ação renovatória.....	237
5.12.1 Valor da causa.....	239
5.12.2 Prova do preenchimento dos requisitos do art. 51, I, II e III.....	241
5.12.3 Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....	242
5.12.3.1 A emenda da mora em ação de despejo..	245
5.12.4 Prova da quitação dos impostos e taxas.....	251
5.12.5 Indicação clara e precisa das condições ofereci- das.....	252
5.12.6 Fiador.....	253
5.12.7 Prova da cessão ou da sucessão.....	256
5.12.8 Desnecessidade de o contrato de locação estar registrado.....	257
5.13 Contestação.....	258
5.13.1 Ausência de contestação – revelia.....	259
5.13.2 Ação dúplice.....	261
5.13.3 Matéria de defesa.....	263
5.13.3.1 Não preenchimento dos requisitos legais.	263
5.13.3.2 Proposta de aluguel inferior ao real.....	264
5.13.3.3 Melhor proposta de terceiro.....	269
5.13.3.4 Exceção de retomada.....	271
5.14 Instrução probatória.....	271
5.15 Benfeitorias.....	273
5.15.1 Benfeitorias e cálculo do novo aluguel.....	275
5.16 Aluguel provisório.....	278
5.17 Alteração de periodicidade e indexador.....	280
5.18 Sentença.....	281
5.18.1 Extinção sem julgamento de mérito.....	281
5.18.2 Renovação – procedência.....	282
5.18.2.1 Novo período – prazo.....	283

5.18.3 Não renovação – improcedência	285
5.18.3.1 Desocupação em 30 dias, se o locador pedir	285
5.18.4 Condenação em honorários advocatícios	288
5.19 Execução das diferenças	291
5.20 Indenização ao locatário	293
BIBLIOGRAFIA	297